



Fall-Nr.: B 2020/185
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 11.03.2021
Entscheiddatum: 21.01.2021

Entscheid Verwaltungsgericht, 21.01.2021

Grundstückschätzung. Verkehrswert einer Eigentumswohnung. Art. 3 Abs. 1 und Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS (sGS 814.1). Art. 57 Abs. 2 StG (sGS 811.1). Art. 30bis Abs. 1 StV (sGS 811.11). Art. 8 lit. a und Art. 9 Abs. 1 VGS (sGS 814.11). Der 2019 vom Beschwerdeführer bezahlte Preis für die Wohnung lag rund 40 Prozent über dem im Jahr 2018 geschätzten Verkehrswert, weshalb auf Veranlassung des Steueramtes im Jahr 2019 eine Neuschätzung erfolgte. Streitig war, ob bei diesen Gegebenheiten von einer Ausnahme vom Zehnjahresturnus gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS ausgegangen werden durfte, welche eine Neuschätzung rechtfertigte. Das Verwaltungsgericht bejahte dies mit der Vorinstanz, bestätigte in Anwendung der Vergleichswertmethode den Verkehrswert gemäss Neuschätzung 2019 und wies die Beschwerde ab (Verwaltungsgericht, B 2020/185).

Entscheid vom 21. Januar 2021

Besetzung

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Bietenharder, Verwaltungsrichter Engeler; Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

K.__,

Beschwerdeführer,

gegen



Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen, Unterstrasse 28,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

Kantonales Steueramt, Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen,

Beschwerdegegner,

Gegenstand

Schätzung der Grundstückswerte (Grundstück Nr. 0000__, X.__)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

K.__ erwarb am 14. Juni 2019 eine Dreieinhalbzimmerwohnung sowie einen Autoabstellplatz an der A.__-strasse 002__ in X.__ (Grundstücke Nrn. 0000__ und 0001__) zum Preis von CHF 570'000 und CHF 30'000. Am 18./27. Juni 2018 war der Verkehrswert der Wohnung auf CHF 410'000 und ihr Mietwert auf CHF 18'600 geschätzt worden (act. G 4 2/4). Nachdem das Kantonale Steueramt beim Grundbuchamt X.__ eine Neuschätzung beantragt hatte, wurde der Verkehrswert der Wohnung gestützt auf die Schätzung vom 18. November 2019 neu auf CHF 510'000 und der Mietwert auf CHF 18'480 festgelegt (act. G 4 2/3). Die hiergegen erhobene Einsprache wies das Kantonale Steueramt mit Entscheid vom 10. Dezember 2019 ab. Hiergegen erhob K.__ Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission (VRK) des Kantons St. Gallen. Diese sistierte das Rekursverfahren bis zum Entscheid des Verwaltungsgerichts im Verfahren B 2019/277, in welchem eine gleichgelagerte Frage zu klären war. Nachdem das Verwaltungsgericht im Verfahren B 2019/277 am 25. Juni 2020 einen Entscheid gefällt hatte, wies die VRK den Rekurs mit Entscheid vom 25. August 2020 ab.

B.

B.a.

Gegen diesen Entscheid erhob K.__ mit Eingabe vom 13. September 2020 (act. 1)



Beschwerde bei der VRK, welche die Eingabe zuständigkeitshalber dem Verwaltungsgericht überwies (act. G 3). Der Beschwerdeführer beanstandet darin die Verkehrswert-Erhöhung der Wohnung um CHF 100'000 und beantragt sinngemäss, den Verkehrswert auf maximal CHF 450'000 festzusetzen (act. G 1). In der Beschwerdeergänzung vom 28. September 2020 bestätigte und begründete er seinen Beschwerdeantrag (act. G 7).

B.b.

In der Vernehmlassung vom 1. Oktober 2020 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung verwies sie auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids und äusserte sich ergänzend zu den Darlegungen in der Beschwerde (act. G 9). Der Beschwerdegegner beantragte in seiner Eingabe vom 19. Oktober 2020 Abweisung der Beschwerde und verzichtete auf eine Vernehmlassung (act. G 11). Am 26. Oktober 2020 gab der Beschwerdeführer dem Verwaltungsgericht telefonisch seinen Verzicht auf eine weitere Stellungnahme bekannt (act. G 13).

B.c.

Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

(...).

2.

2.1.

Nach Art. 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1, GGS) führt der Staat die Grundstückschätzung durch, wobei die politischen Gemeinden mitwirken. Nach Art. 4 GGS richtet sich die Schätzung eines Objektes nach den in Art. 1 GGS genannten Erlassen und Bestimmungen, unter anderem dem Steuergesetz und dem Gesetz über die Gebäudeversicherung (GGV, sGS 873.1). Nach Art. 57 StG entspricht der Verkehrswert von Grundstücken dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden. Im Übrigen regelt die Regierung die Schätzung des Verkehrswertes durch Verordnung (Art. 57 Abs. 2 StG). Art. 30^{bis} Abs. 1 Satz 1 der Steuerverordnung (sGS 811.11, StV) verweist für die



Schätzung von Verkehrswerten wiederum auf das Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung bzw. indirekt auf die dazugehörige Verordnung (Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung, sGS 814.11, VGS). Nach Art. 8 lit. a VGS werden bei der Schätzung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken als Steuerwerte der Mietwert und der Verkehrswert des Grundstücks ermittelt. Grundlage der Schätzung bilden gemäss Art. 9 Abs. 1 VGS die allgemein anerkannten, von den massgeblichen Berufsorganisationen empfohlenen Schätzungsregeln. In der Praxis wird das Schätzerhandbuch der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten und der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer sowie des Schweizerischen Verbandes der Immobilientreuhänder über die Bewertung von Immobilien angewendet. Im Zeitpunkt der hier angefochtenen Schätzung war das Schätzerhandbuch 2019 massgebend.

Verkehrs- und Ertragswert sowie der Mietwert von selbstgenutzten Grundstücken werden ohne Neubeurteilung der Schätzung im Sinn des GGS an die Entwicklung der Marktpreise angepasst, wenn sich diese im Vergleich zum Stand der letzten Wertermittlung um mehr als 10 Prozent verändert haben (Art. 14 und 30^{bis} Abs. 1 Satz 2 StV). Eine Neubeurteilung der Schätzung erfolgt in der Regel alle zehn Jahre (Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS), auf Antrag des Eigentümers (Art. 6 Abs. 1 lit. b GGS) oder nach einer wesentlichen Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften eines Objektes (Art. 6 Abs. 1 lit. c GGS).

2.2.

Materiell streitig und zu prüfen ist, ob die Vorinstanz zu Recht die Neufestsetzung des Verkehrswerts der vom Beschwerdeführer gekauften Wohnung von CHF 510'000 bestätigte und den früheren Verkehrswert von CHF 410'000 (Schätzung vom 18. Juni 2018) als nicht (mehr) massgebend erachtete. Der anlässlich der Neuschätzung (18. November 2019) von CHF 18'600 auf CHF 18'480 gesenkte Mietwert ist - auch wenn er nicht angefochten ist - insofern in die Überprüfung mit einzubeziehen, als der für den Verkehrswert massgebende Ertragswert dem kapitalisierten Mietwert entspricht. Im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht können unrichtige oder unvollständige Sachverhaltsfeststellungen oder fehlerhafte Rechtsanwendungen gerügt werden (Art. 61 Abs. 1 und Abs. 2 VRP). Nicht zulässig ist dagegen die Rüge der fehlerhaften Ermessensausübung, wenn nicht ein Missbrauch oder eine Überschreitung des Ermessens geltend gemacht wird (Looser/Looser-Herzog, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [VRP], Praxiskommentar, St. Gallen 2020, N. 5 zu Art. 61 VRP). Schätzungen beruhen auf Tatsachenfeststellungen. Sie führen zu annäherungsweise ermittelten Zahlen. Das Verwaltungsgericht übt daher



gegenüber Schätzungen dieselbe Zurückhaltung wie gegenüber verwaltungsbehördlichen Ermessensentscheiden, und es schreitet nur ein, wenn eine Schätzung im Ergebnis offensichtlich unrichtig erscheint bzw. wenn der Rekursinstanz offenkundige Fehler oder Irrtümer unterlaufen sind oder sie bei der Schätzung wesentliche Gesichtspunkte übergangen oder falsch gewürdigt hat (VerwGE B 2015/190 vom 28. März 2017 E. 2.2 mit Hinweis auf VerwGE B 2013/196 vom 16. September 2014, VerwGE B 2008/185 vom 21. April 2009 und VerwGE B 2006/8 vom 8. Juni 2006). Demgegenüber hat nach der Rechtsprechung die Rekursinstanz ihre Befugnis zur Ermessensüberprüfung auch dann auszuschöpfen, wenn die Korrektur einer Schätzung relativ geringfügig ist (GVP 1995 Nr. 27). Eine Zurückhaltung im Sinn einer Beschränkung auf die Rechtskontrolle darf sich die Rekursinstanz aufgrund ihrer umfassenden Kognitionsbefugnis nicht auferlegen (GVP 1995 Nr. 27 E. 2b am Schluss und E. 2c).

2.3.

Das Schätzerhandbuch sowie die Weisungen und Richtlinien der Berufsverbände, soweit sie von den Fachstellen der Verwaltung angewendet werden, haben nicht den Charakter von Gesetzen. Es handelt sich um Kommentierungen, welche festlegen, wie Rechtsnormen im Einzelfall anzuwenden und auszulegen sind. Für die Gerichte haben solche Richtlinien keine bindende Wirkung. Im Interesse einer einheitlichen Verwaltungspraxis werden durch sie die verschiedenen unbestimmten Rechtsbegriffe des Gesetzes und der Verordnung konkretisiert. Sie haben schon aus Gründen der Rechtssicherheit einiges Gewicht und dürfen daher nicht unbeachtet bleiben. Dies verbietet aber nicht, in begründeten Einzelfällen von den Bestimmungen der Weisungen und Richtlinien abzuweichen (vgl. VerwGE B 2006/8 vom 8. Juni 2006 E. 3b mit Hinweisen). Im Weiteren wohnt jeder Schätzung eine gewisse Pauschalisierung und "Ungenauigkeit" inne; eine mathematisch exakte Bewertung von Liegenschaften ist nicht möglich. Die im Kanton St. Gallen angewendete Praktikermethode beruht auf gesamtschweizerisch anerkannten, von Expertenverbänden herausgegebenen Schätzungsregeln. Zu berücksichtigen ist auch, dass im Kanton St. Gallen die Schätzungsobjekte stets von Fachpersonen besichtigt werden, was selbst bei der Anwendung der Praktikermethode eine zumindest ebenso geringe Fehlerquote ergibt wie bei einer "Berechnung" von Grundstückswerten, welche eine mathematische Genauigkeit vorspiegelt, sich aber ebenfalls auf eine Vielzahl von Parametern stützt, welche wiederum auf Annahmen und Schätzungen beruhen (vgl. VerwGE B 2015/190 a.a.O. E. 2.3 m.H. auf VerwGE B 2003/159 vom 1. April 2004 E. 3a).



3.

3.1.

Im angefochtenen Entscheid bestätigte die Vorinstanz, dass Art. 6 Abs. 1 lit. c GGS vorliegend nicht zur Anwendung komme, denn die wertbestimmenden Eigenschaften des Grundstücks hätten sich nicht verändert. Auch Art. 14 und Art. 30^{bis} Abs. 1 und 2 StV fänden keine Anwendung (act. G 2 S. 5). Von diesen Feststellungen ist, nachdem es an der für eine (generelle) Anwendung von Art. 14 und Art. 30^{bis} Abs. 1 und 2 StV erforderlichen jährlichen Verkehrswertstatistik nach wie vor fehlt, nachstehend auszugehen. Offen bleiben muss somit, wie die vorliegende Streitfrage zu entscheiden wäre, wenn diese Verkehrswertstatistik vorläge und Art. 30^{bis} StV zum Tragen käme. Der Einwand des Beschwerdeführers, dass im konkreten Fall nach Art. 30^{bis} StV keine Neuschätzung hätte gemacht werden müssen (act. G 7 S. 1 Mitte), ist nicht weiter zu prüfen.

Der im Juni 2019 vom Beschwerdeführer bezahlte Preis für das Grundstück 0000__ (Dreieinhalbzimmerwohnung) lag gemäss den belegten Angaben im Rekursentscheid (CHF 570'000; act. G 2 S. 5 und G 4/14) rund 39 Prozent über dem im Jahr 2018 mit CHF 410'000 geschätzten Verkehrswert des Grundstücks.

3.2.

3.2.1.

Nach Art. 14 des Steuerharmonisierungsgesetzes (StHG; SR 642.14) und Art. 54 StG wird das Vermögen zum *Verkehrswert* bewertet. Dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden (Art. 14 Abs. 1 StHG). Die Kantone verfügen über einen erheblichen Gestaltungsspielraum bei der Anwendung und Umsetzung der Vorgaben von Art. 14 Abs. 1 StHG; dieser Gestaltungsspielraum betrifft sowohl die Wahl der Bewertungsmethode wie auch die Frage, in welchem Umfang der Ertragswert bei der Bewertung des Vermögens zu berücksichtigen ist (vgl. BGer 2C_632/2018 vom 29. August 2019 E. 2.2 mit Hinweisen). Das StHG gestattet es den Kantonen indessen nicht, das Vermögen nur in grösseren zeitlichen Abständen zu bewerten bzw. die ermittelten Vermögenswerte zu aktualisieren. Alle paar Jahre ist zu überprüfen, ob die festgelegten Werte den aktuellen Werten noch annähernd entsprechen (vgl. BGer 2A.384/2004 vom 21. April 2005 E. 3.3). Das steuerbare Vermögen bemisst sich sodann gemäss Art. 17 StHG und Art. 68 Abs. 1 StG nach dem *Stand am Ende der Steuerperiode*. Beim Verkehrswert handelt es sich um den Preis, der für einen Vermögenswert *bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr* erzielt



werden kann (Zigerlig/Oertli/Hofmann, Das st. gallische Steuerrecht, 7. Aufl. 2014, II./Rz. 736).

3.2.2.

Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS sieht den Zehnjahresturnus explizit *als Regel* vor, lässt jedoch offen, unter welchen Bedingungen eine Ausnahme hiervon in Betracht kommt. Was als Ausnahme zu gelten hat, klärte das Verwaltungsgericht im Verfahren B 2019/277 (Entscheid vom 25. Juni 2020). Es hielt fest, dass sowohl aufgrund des Wortlauts von Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS als auch mit Blick auf die vorerwähnte Definition des Verkehrswerts klargestellt sei, dass ein Grundeigentümer nicht darauf vertrauen könne, mit seinem Grundstück in jedem Fall erst nach zehn Jahren wieder neu eingeschätzt zu werden. Wenn der Verkehrswert dem Preis entspreche, der bei einem Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen sei, dann schaffe die tatsächliche Erzielung eines massgeblich über dem amtlichen Verkehrswert liegenden Preises die Voraussetzungen für eine Neuschätzung. Indem eine solche Neuschätzung auf den formell-gesetzlichen Grundlagen von Art. 17 StHG bzw. Art. 68 Abs. 1 StG, Art. 57 StG und Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS beruhe, verletze sie das Legalitätsprinzip nicht. Wenn Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS *als Regelfall* einen zehnjährigen Schätzturnus vorsehe, so müsse die Ausnahme hiervon an qualifizierte Veränderungen anknüpfen können, um überhaupt als Ausnahme in Erscheinung zu treten. Die rechtsgleiche Anwendung von Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS erfordere es mit anderen Worten, für die Annahme eines Ausnahmefalls eine Untergrenze festzulegen in dem Sinn, dass nicht jede (geringe bzw. im Zufallsbereich liegende) Abweichung eines effektiv erzielten Kaufpreises vom früher festgelegten Verkehrswert eine Neuschätzung solle auslösen können. Das kantonale Steueramt verweise in diesem Zusammenhang auf eine von ihm festgelegte (nicht publizierte) Praxis für Neuschätzungen, wonach der Auftrag zur Neu beurteilung erfolge, wenn sich bei einem Grundstücksverkauf eine Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Erwerbspreis von mehr als 25 % ergebe und diese mindestens CHF 100'000 betrage. Diese Faustregel erscheine angemessen und praktikabel und stehe mit den Art. 17 StHG bzw. Art. 68 Abs. 1 StG, Art. 57 StG und Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS in Einklang. Generell sei somit eine Anpassung der Schätzwerte als gerechtfertigt zu erachten, wenn ein bezahlter Kaufpreis mehr als 25 % und mindestens CHF 100'000 von der letzten Verkehrswertschätzung abweiche. In diesem Sinn sei - zur Gewährleistung der Vorhersehbarkeit und Überprüfbarkeit von Neuschätzungen vor Ablauf der Zehnjahresfrist von Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS - die bisherige Rechtsprechung zu präzisieren (VerwGE B 2019/277, a.a.O., E. 3.3.2).



3.3.

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid mit Hinweis auf den vorerwähnten Gerichtsentscheid aus, der Sachverhalt sei mit jenem, der dem Urteil des Verwaltungsgerichts zugrunde gelegen habe, vergleichbar. Die Abweichung des Kaufpreises vom amtlich geschätzten Verkehrswert betrage rund 40 %. Unerheblich sei, ob vor oder nach dem Kauf Malerarbeiten vorgenommen worden seien. Der erheblich über dem Schätzungswert liegende Kaufpreis sei bereits rund ein Jahr nach der Schätzung erzielt worden. Es lägen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der bezahlte Kaufpreis von CHF 570'000 nicht dem mittleren Preis im Sinn von Art. 57 StG entspreche. Schliesslich seien die Beweggründe für den Erwerb bei der Schätzung nicht von Belang. Der Beschwerdeführer habe die neu erworbene Wohnung offenbar vermietet und dieses Grundstück als Kapitalanlage erworben. Unverständlich erschienen seine Ausführungen, wonach die Kaufpreise heute im Vergleich zum Sachwert zu hoch seien. Zu schätzen sei der Marktwert. Die hohen Preise seien Abbild der hohen Nachfrage nach Immobilien, die auch im Verhalten des Beschwerdeführers zum Ausdruck gekommen sei (act. G 2 S. 6).

3.4.

Der Beschwerdeführer hatte im Rekursverfahren die Schätzungsgrundlagen als solche nicht angefochten, sondern im Wesentlichen die Berechtigung des Beschwerdegegners zur Vornahme einer Neuschätzung bzw. das Vorliegen eines Neuschätzungsgrundes in Abrede gestellt (act. G 4/1; G 2 S. 3 Ziffer 2). Die begründete Feststellung der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid, dass bei den konkreten Gegebenheiten von einer Ausnahme vom Zehnjahresturnus gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS auszugehen ist, welche eine Neuschätzung rechtfertigt, wird vom Beschwerdeführer als solche nicht in Frage gestellt. Sein Vorbringen, dass in Anwendung von Art. 30^{bis} StV keine Neuschätzung hätte erfolgen müssen (act. G 7 S. 1), trifft insofern nicht zu, als die erwähnte Bestimmung vorliegend wie dargelegt (vorstehende E. 3.1) nicht zur Anwendung gelangen kann. Sodann äussert sich der Beschwerdeführer zum Inhalt der Neuschätzung, indem er sich auf den Standpunkt stellt, dass ein Verkehrswert von maximal CHF 450'000 im Quartiervergleich standhalten würde (act. G 1). Die Vorinstanz habe zu seinem Einwand, dass eine Verkehrswerterhöhung um CHF 100'000 innert eines Jahres (seit der letzten Schätzung) zu hoch sei, keine Stellung genommen. Im gleichen Mehrfamilienhaus mit 15 Eigentumswohnungen befänden sich die hier zur Diskussion stehende Wohnung Nr. 14 (Dreieinhalbzimmer-Attikawohnung; Schätzwert 2019: CHF 510'000), die Wohnung Nr. 15 (Viereinhalbzimmer-Attikawohnung; Schätzwert 2018: CHF 500'000) und die Wohnung Nr. 9 (Viereinhalbzimmer-Wohnung drittes Obergeschoss;



Schätzwert 2018: CHF 390'000). Im gleichen Quartier befinde sich eine Fünfeinhalbzimmer-Attikawohnung, welche "zur Zeit" auf CHF 545'000 geschätzt sei (act. G 7 und 4/2.5).

3.5.

3.5.1.

Das Mehrfamilienhaus, in welchem sich die 3 ½ Zimmer-Eigentumswohnung des Beschwerdeführers im Attikageschoss befindet, liegt in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone. Es umfasst 15 Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit Einstellplätzen. Der Beschwerdegegner ging für die Schätzung der Wohnung des Beschwerdeführers im November 2019 von einer Nutzfläche von 122 m² aus und legte den Mietwert hierfür auf CHF 18'480 bzw. CHF 151 pro m² fest (act. G 4/6/3-5). Wenn in Art. 57 StG festgehalten wird, dass der Verkehrswert von Grundstücken dem *mittleren Preis* entspreche, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden, so soll bei der Festlegung des Preises bzw. Verkehrswerts einer Liegenschaft nach dem Wortlaut der Bestimmung eine *Objektivierung* in dem Sinn zum Tragen kommen, dass nicht (nur) die betreffende Liegenschaft, sondern andere vergleichbare Objekte betrachtet werden (vgl. VerwGE B 2015/190, a.a.O., E. 3.9, m.H. auf VerwGE B 2013/196, a.a.O., E. 5.4.2). Von daher ist zu klären, inwiefern die Vergleichswertmethode konkret zu einem den erwähnten gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Ergebnis zu führen vermag. Die Vergleichswertmethode basiert auf dem Prinzip, den Markt aus *möglichst zeitnahen Kaufpreisen* von getätigten Immobilientransaktionen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Die Anwendung der Vergleichswertmethode ist dann in Betracht zu ziehen, wenn die Marktpreise im Umfeld der betroffenen Liegenschaft im Vergleich zur letzten Wertermittlung unbestritten eine beträchtliche Veränderung erfahren haben und wenn Daten von Objekten vorhanden sind, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sind bzw. übereinstimmende wertbeeinflussende Merkmale aufweisen (vgl. Schätzerhandbuch, S. 100). Die Vergleichswertmethode setzt eine genügende Anzahl (zwei bis fünf) Vergleichspreise für Objekte ähnlicher Beschaffenheit voraus und darf dementsprechend nicht lediglich auf vereinzelte Objekte abstellen (vgl. Schätzerhandbuch, S. 101).

3.5.2.

Was vorab die vom Beschwerdeführer zum Vergleich angeführten Verkehrswerte von Wohnungen im gleichen Haus bzw. in der Nachbarschaft betrifft (vgl. act. G 7 und 4/2.5), ist festzuhalten, dass der Kauf einer Wohnung - wie vorliegend diejenige des



Beschwerdeführers - zu einer Neuschätzung führen und dementsprechend auch ein temporäres Auseinanderfallen der Verkehrswerte von Vergleichswohnungen in der Nachbarschaft bewirken kann. Indessen findet spätestens bei der nächsten Schätzung jener Wohnungen wieder eine Angleichung der Verkehrswerte statt. Dieser systembedingte Mechanismus ist hinzunehmen. Für die vom Beschwerdeführer angeführten drei Vergleichsliegenschaften liegen sodann insofern *keine zeitnahen Kaufpreise* im erwähnten Sinn vor, als für zwei Wohnungen Kaufpreise aus dem Jahr 2008 genannt und für eine Wohnung Kaufpreis und Kaufdatum nicht aufgeführt werden (vgl. act. G 7). Sie eignen sich daher für einen Einbezug in den Vergleich nicht.

Der Beschwerdegegner legte sechs Vergleichspreise von Wohnungs-Handänderungen aus den Jahren 2016 bis 2020 in der Nachbarschaft zum Mehrfamilienhaus vor, in welcher sich die Wohnung des Beschwerdeführers befindet. Je zwei Transaktionen betrafen 4 ½- und 5 ½-Zimmer-Wohnungen mit Nutzflächen zwischen 135 und 190 m²; bei den zwei weiteren Transaktionen handelte es sich um eine 6- und eine 6 ½-Zimmer-Wohnung mit Nutzflächen von 165 und 185 m². Der Preis pro m² betrug für jene Wohnungen im Durchschnitt CHF 5'755, wobei zu beachten ist, dass der Kaufpreis pro m² mit zunehmender Wohnungsgrösse (Nutzfläche) abnimmt (vgl. act. G 4/6/13 f.). Mithin dürfte der m²-Preis (Nutzfläche) für eine Dreieinhalbzimmer-Wohnung, wie sie hier in Frage steht, eher höher liegen als bei den vorerwähnten 4 ½- bis 6 ½-Zimmerwohnungen. Unter Berücksichtigung des letztgenannten Umstands hat die „ähnliche Beschaffenheit“ der Vergleichsobjekte vor dem geschilderten Hintergrund als dargetan zu gelten. Die Anwendung des erwähnten Durchschnittspreises würde für die 122 m² grosse Wohnung des Beschwerdeführers zu einem Wert führen, der weit oberhalb des von ihm tatsächlich bezahlten Preises von CHF 570'000 läge. Angesichts dieser Gegebenheiten bildet der vom Beschwerdegegner mit CHF 510'000 veranschlagte Verkehrswert den „mittleren Preis“ im Sinn von Art. 57 StG zureichend und angemessen ab. Der angefochtene Entscheid ist daher zu bestätigen.

3.6.

In Abweisung der Beschwerde ist der angefochtene Entscheid vom 25. April 2020 zu bestätigen.

4.

4.1.

In Streitigkeiten hat jener Beteiligte die amtlichen Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden (Art. 95 Abs. 1 VRP). Der Beschwerdeführer wird somit kostenpflichtig. Eine Gebühr von CHF 1'500 erscheint für das vorliegende



Verfahren angemessen (Art. 7 Ziff. 222 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Der vom Beschwerdeführer geleistete Kostenvorschuss von CHF 2'000 wird angerechnet und der verbleibende Betrag von CHF 500 an ihn zurückerstattet.

4.2

Eine ausseramtliche Entschädigung ist nicht zuzusprechen (Art. 98^{bis} VRP). Der Beschwerdeführer ist unterlegen, und der Beschwerdegegner hat keinen Anspruch auf Kostenersatz (vgl. R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St. Gallen 2004, S. 176). Beide haben dem auch keinen entsprechenden Antrag gestellt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Der Beschwerdeführer bezahlt amtliche Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 1'500, unter Anrechnung des Kostenvorschusses von CHF 2'000 und Rückerstattung von CHF 500 an ihn.